

Landschappelijke verantwoording

Vonderschottenweg 6, Holten, gemeente Rijssen-Holten



Buro Jet
tuin in landschap

Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve
Landschapontwerper

19 maart 2019

De Opgave

Het verzoek ligt tot het verwijderen van stallen, schuren, mestopslagplaatsen en erfverharding aan de Vonderschottenweg 6 in Holten, ten gunste van de rood-voor-rood-regeling, waarbij het ontstane slooprecht naar de hoek Vianenweg-Pannenweg en de Landuwerweg, naast 9, beide in Holten zal worden verplaatst. De eigenaar is samen met Regtervoort Rentmeesters in overleg met de gemeente Rijssen-Holten over het benutten van de vrijgekomen grond als energielandschap in combinatie met natuurwaarden. Voor deze functie leent het kavel zicht perfect gezien de vrije ligging en de kans hier een stevige groene aanzet te creëren tussen het kleinschalige zandlandschap en het open beekdal.

Voor het slopen van de landschapsontsierende gebouwen is een principeverzoek bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. De gemeente heeft hier positief op

gereageerd en aangegeven een goede landschappelijke inpassing te vereisen.

Huidige situatie

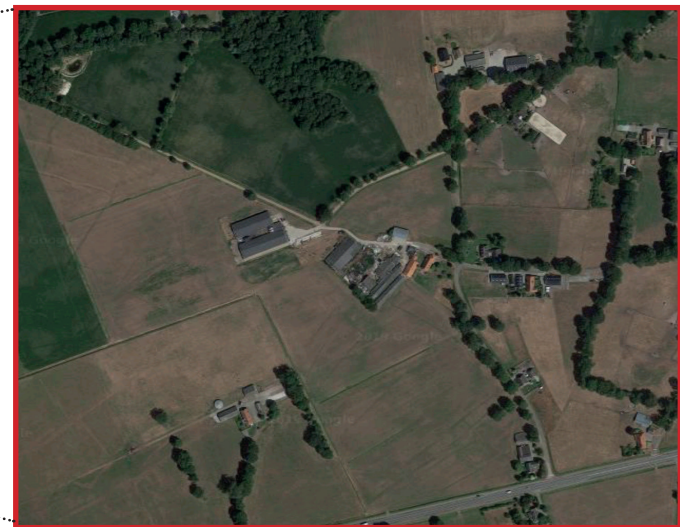
Het perceel ligt in het buitengebied ten noordwesten van Holten en huisvest schuren en opslag in grote mate van verwaarlozing. Recentelijk zijn aanliggend enkele schuren bijgebouwd (oostkant). Deze liggen, net als de aanliggende boerderij (westkant), netjes verzorgd in het landschap, echter zonder groene inpassing. Tussen de oude en nieuwe schuren ligt een geitenweide.

Landschappelijke kenmerken

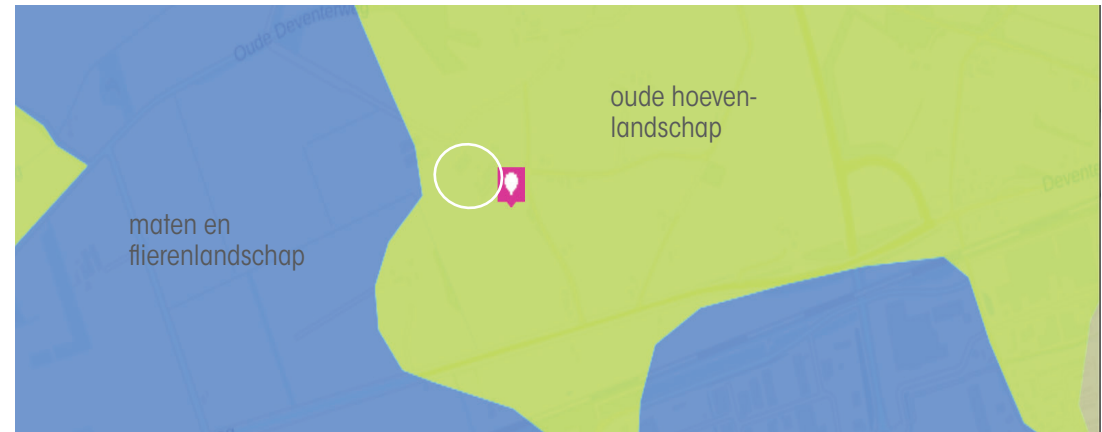
Het perceel ligt op de grens van het dekzandvlakte en beekdal. Het ligt in het oudehoevenlandschap, op de overgang naar het maten en flierenlandschap.



Luchtfoto 2018 (Bron: GoogleMaps)



Het perceel valt nog net binnen deelgebied 2 van het Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten: Westflank Holterberg, waarbij het landschapsbeeld van 1900 als inspiratiebron voor landschapsherstel en -ontwikkeling dient. Het grenst aan deelgebied 3, waar het casco concept mogelijke grootschalige functies opvangt.



Deelgebied 2: Westflank Holterberg (bron: landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten (LOP))

Erfinrichtingsplan
(zie bijlage op A3-formaat)



Verantwoording erfinrichtingsplan

Het verwijderen van de schuren, opslag en erfverharding is al een hele kwaliteitsimpuls. De toegevoegde groenstructuren zijn zo gekozen dat ze een functioneel; doel hebben en daardoor logisch in het landschap passen.

Ten westen naast de boerderij komen enkele bomen. Deze zorgen voor een groenstructuur waaraan de bebouwing wordt opgehangen zonder beperkingen op te leveren aan de vrijgekomen gronden.

Ten westen komt langs de perceelgrens een struweelhaag, die zorgt voor een compact lijnelement in het landschap waarachter de schuur deels verdwijnt vanaf de Deventerweg gezien. Hij biedt tevens variatie in het landschapsbeeld waarin vanuit het open maten en flie-renlandschap veel houtsingels zonder onderbegroeiing zijn te zien. De struweelhaag is een duidelijke structuur op de overgang naar het kleinschalige oude hoeven-landschap. Het is daarnaast van belang voor de natuur door het terugbrengen van houtsingels en met name de struiken en kruidenlaag, die in de loop der jaren is verdwenen uit het landschap.

Op het perceel komt een langgerekt vogelbosje (met mantel-zoom) als beschutting rond de geitenweide, die na de sloop van de schuren erg kaal en open in het landschap komt te liggen.

De entree tot het (agrarische) kavel wordt aangezet met enkele bomen. Hier is gekozen voor bomen die tevens vruchten en bloem geven, zodat natuur- en belevings-waarde wordt meegenomen.

De randen van de vrijgekomen gronden krijgen kruidenrijke randen ten gunste van de natuur, aangepast aan toekomstige functies van de vrijgekomen grond (grasland, akker of ten bate van duurzame energie).



Zicht vanaf de Deventerweg op het kavel met rechts de boerderij (rood dak) en links de nieuwe schuren



Struweelhaag met bloeiende sleedoorn (foto: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)



Huidige geitenweide met beschutting van schuur en enkele bomen (in slechte staat)

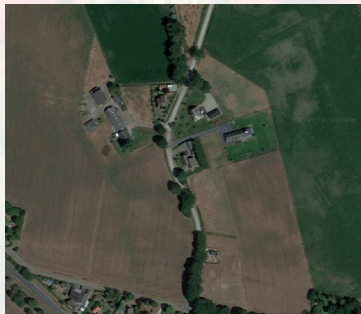
Kwaliteitsimpuls- beplantingsplan



landschapselement	soort	maat	aantal	percentage	toepassing	beheer-eindbeeld
Struweelhaag	Struiklaag: Crataegus monogyna (meidoorn), Rosa canina (hondsroos), Prunus spinosa (sleedoorn), Viburnum opulus (Gelderse roos)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	n.t.b.		enkele rij; 2 st/m ¹	Vrij uit laten groeien tot brede haag. Snoeien alleen wanneer nodig
Vogelbosje	Boomvormers: Mespilus germanica (mispel), Prunus avium (zoete kers), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent), Crataegus laevigata Paul's Scarlet (rode meidoorn),	mt 80-100	n.t.b.	max. 10%		Gefaseerd hakhoutbeheer. Max 10% boomvormers laten staan
	Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Ribes sanguineum (rode bes), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egellantier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus mas (gele kornoelje), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Ribes uva-crispa (kruisbes), Crataegus monogyna (meidoorn),	bosplantsoen, mt 60-100	n.t.b.	min. 90%	Max. 500 m ² ; Min. 5 soorten gebruiken; in driehoeksverband; plantafstand 1,5 m; Struiken uitplanten in groepen van 5-7 st per soort	
Solitaire laanboom	Carpinus betulus (haagbeuk), bijv de zuilvormige cultivar 'Frans Fontaine'	mt 12-14 met kluit	3	100%	Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien, zo nodig snoeien
Solitaire boom langs perceelsontsluiting	Aesculus hippocastanum (paardekastanje)/ Prunus avium (zoete kers)/ Juglans regia (walnoot)/ Castanea sativa (tamme kastanje)	min. mt 10-12	3		Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
Solitaire besdragende boom	Mespilus germanica (mispel), Malus sylvestris (appel), Prunus avium (zoete kers), Crataegus laevigata Paul's Scarlet (rode meidoorn), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent)	min. mt 6-8	4			Vrij uit laten groeien
Bloemrijke grasrand	Kruidenrijk mengsel naar keuze	zaaimengsel	n.t.b.		uitzaaien	Maaien en afvoeren 1 á 2 x/jr (najaar en eventueel voorjaar)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

ontwikkellocatie Landuwerweg naast 9, Holten, gemeente Rijssen-Holten



Buro Jet
tuin in landschap

Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve
Landschapontwerper
27 februari 2019

Project: Rood-voor-rood locatie Landuwerweg naast 9, Holten
Datum: 27 februari 2019

Opdrachtgever:
de heer G.J. Harbers, Regtervoort Rentmeesters

Auteur:
Buro Jet tuin in landschap
Holterweg 13, 7441 DA Nijverdal
06-34370614
info@jettuininlandschap.nl
www.jettuininlandschap.nl

Contactpersoon:
Ing. Henriëtte Blankenvoorde-Boeve

Foto's en afbeeldingen:
Henriëtte Blankenvoorde-Boeve,
tenzij anders aangegeven

Inhoud

1. Inleiding	02
Aanleiding	02
De opgave	02
Leeswijzer	02
2. Plangebied	03
Ligging in het landschap	03
Huidige situatie	05
Provinciaal beleid	06
Gemeentelijk beleid	10
Water	10
Natuur	11
3. Verantwoording landschappelijke inpassing	12
4. Erf- en landschapsplan.	14
Bebouwing	16
Parkeren, ontsluiting en verharding	16
Kenmerkende groenstructuren	18
Kwaliteitsimpuls- beplantingsplan	20
Bijlage Vogelvriendelijke beplanting	22

Losse bijlage: Erf-en landschapsplan A3

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het perceel zuidelijk naast de Landuwerweg 9 in Holten zou hier graag een (compensatie-) woning bouwen, waarbij het slooprecht van elders wordt omgezet in bouwrecht op deze grond. Regtervoort Rentmeesters heeft hiervoor een financieel en ruimtelijk haalbare totaaloplossing gevonden in deelname aan de rood voor roodregeling.

Betrokken locaties bij deze regeling zijn de Vonderschotenweg 6 in Holten (sloop van landschapsontsierende agrarische gebouwen) en de Vianenweg-hoek Panneweg in Holten (3 bouw kavels).

Hiervoor is een principeverzoek bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen, mits de kwaliteiten van het gebied worden benut en versterkt.

Regtervoort Rentmeesters heeft Buro Jet TuinInLandschap opdracht gegeven voor het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Dit document vormt een verdere uitwerking van de landschapsplannen en vat de belangrijkste eisen voor de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie samen.

De opgave

Het nieuw in te richten kavel op huidige weidegrond een eenheid laten vormen met de aanliggende bebouwing en landschap. Hiervoor is een ruimtelijke inpassing en verantwoording vereist.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt achtereenvolgens de huidige situatie, het beleidskader en belangrijke uitgangspunten, als water en natuur beschreven.

Hoofdstuk 3 laat de voorwaarden zien die als leidraad hebben gediend voor het landschapsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde landschappelijke erfinpassing.

Als losse bijlage toegevoegd:
Erf- en landschapsplan A3, 1:1000

2. Plangebied

Ligging in het landschap

Het kavel valt onder het buitengebied en ligt ten zuidoosten van Holten in het essenlandschap op de uitlopers van de Sallandse Heuvelrug (stuwwal). Het grenst aan een groep bij elkaar liggende boerderijen, waar de Landuwerweg doorheen loopt. Rondom ligt agrarische

grond (enk). Volgens de gebiedsvisie van de gemeente Rijssen-Holten behoort het bij deelgebied 6, Holter- en Lokerenk en Look, waarbij het landschappelijk beeld uit 1900 het beplantingspatroon bepaald. Het valt hierbij in het gebied Look en wel het oorspronkelijke Zuider Look.



Luchtfoto 2018 (Bron: Google maps)



Foto's van huidige situatie



Zicht op Landuwerweg richting noorden met links en rechts bebouwing



Zicht op noordelijk deel kavel en aangrenzende bebouwing met groep naaldbomen



Zicht op zuidelijk kaveldeel en de bocht in de slingerde Landuwerweg



Zicht over het kavel op oostelijk gelegen open agrarische grond

Huidige situatie

Het betreffende woonkavel bestaat uit weidegrond met rondom afrastering, liggend aan de Landuwerweg. Tussen de Landuwerweg en het kavel ligt een sloot met berm en enkele eiken.

Aanliggend zijn noordelijk drie woonkavels, waarvan twee nieuwbouwwoningen en bijgebouwen, opgezet als individuele woonkavels. Aan de andere kant van de Landuwerweg liggen ook woonkavels. Deze opzet is herkenbaar in het essenlandschap. Het benadrukt de vroegere opzet met als gezamenlijk doel het bewerken van het land (enken) en het beweiden van de woeste gronden (heidevelden).

Gevoelsmatig loopt de Landuwerweg hier tussen een groep boerderijen door. Dit oorspronkelijke landweggetje tussen de essencomplexen en naar de heidegronden is zichtbaar op de topografische kaart uit 1900 (zie pag. 8). Net als enkele boerderijen op de flank.



Provinciaal beleid

(overgenomen uit: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."

Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaal-economische positie van Overijssel.



Ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving, ofwel het buitengebied: Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap (bron: omgevingsvisie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Het plangebied valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Hierbij staat de ambitie Voortbouwen aan de kenmerken- de structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop en gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van het beleid: Het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Gebiedskenmerken

De omgevingsvisie Overijssel vereist een onderbouwing vanuit de provinciale vier-lagen benadering uit de Catalogus Gebiedskenmerken. De herkenbaarheid, de zichtbaarheid, de diversiteit en het in stand houden van de veelheid aan landschapstypen wordt op provinciaal niveau gestuurd en wordt ondersteund door de gemeenten.

Deze lagen worden achtereenvolgens beschreven:

- Natuurlijke laag:
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van beleving

Natuurlijke laag: stuwwal

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

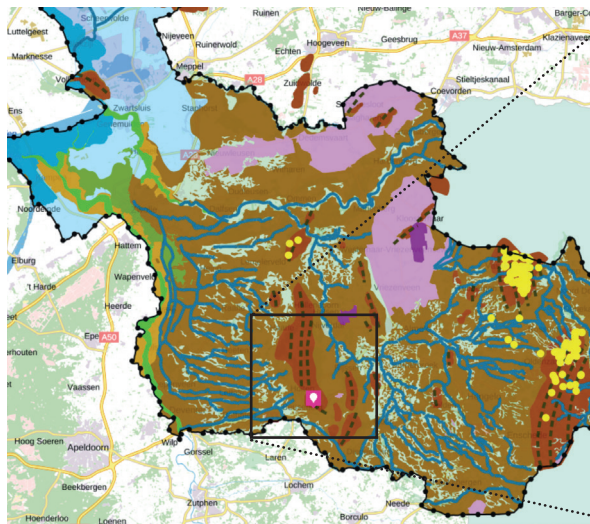
- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

Het (beter) afstemmen van locatiekeuzen en in richtingsopgaven op de natuurlijke laag is een duurzame strategie. Het betekent onder andere:

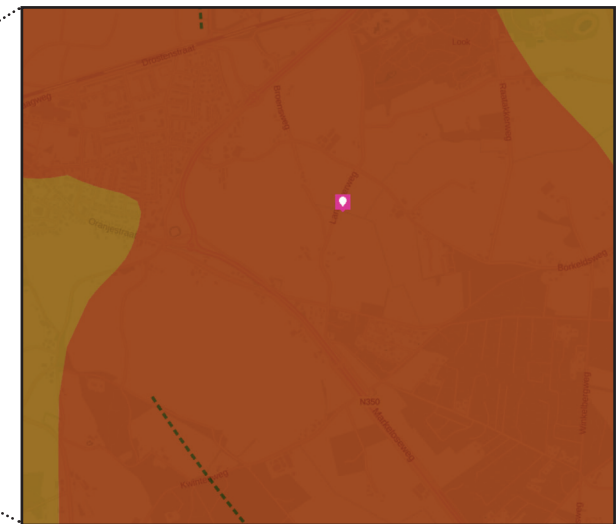
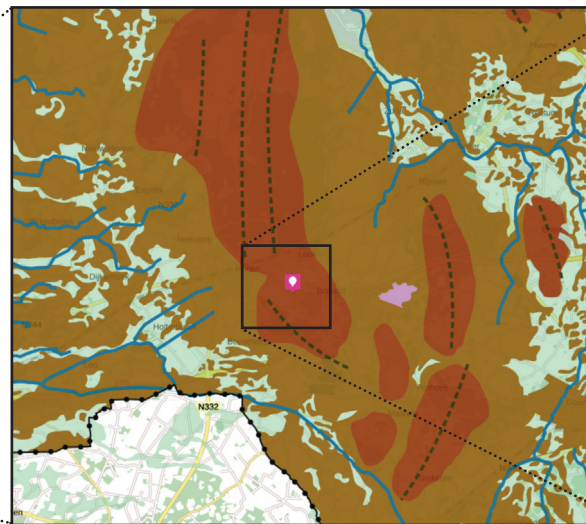
- Het behoud van kwaliteiten van de natuurlijke laag, zoals aardkundige waarden en reliëf
- Het intact laten of versterken van de veerkracht van het watersysteem en daarmee anticiperen op klimaatverandering
- Het voorkomen dat locatiekeuzen leiden tot wateroverlast (bijvoorbeeld door te bouwen op de hooggelegen droge delen in het landschap)
- Het behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit)

De stuwwalen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. De ambitie voor de stuwwal is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop en er vanaf te versterken.



Natuurlijke laag (bron omgevingsvisie overijssel)...



...stuwwal

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.



Landschapstypen (bron: omgevingsvisie Overijssel.nl)



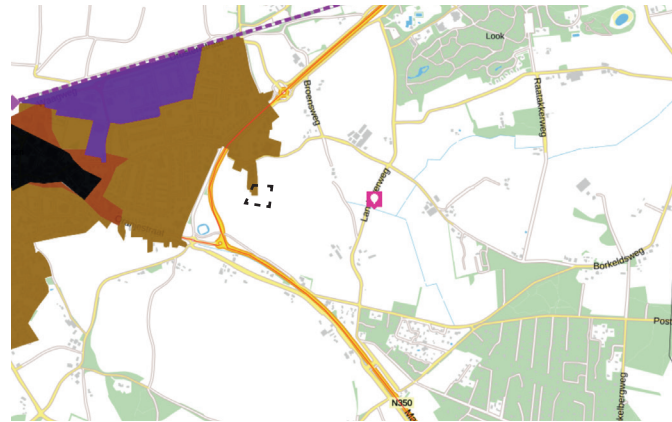
Topografische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Stedelijke laag: verspreide woonbebouwing

Het plangebied valt onder de beleidskeuze 'Wonen in de Groene Omgeving'. Het gaat hierbij om alle woningen buiten de Stedelijke Omgeving. Strekking van het beleid: In de Groene Omgeving is bij voorkeur op (voormalige) agrarische erven ruimte voor aanvullende woonmilieus onder voorwaarde van gebruik van de Overijsselse ladder voor duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 7.1), ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken. Daarnaast moet de (her)ontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde worden gerealiseerd volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven.

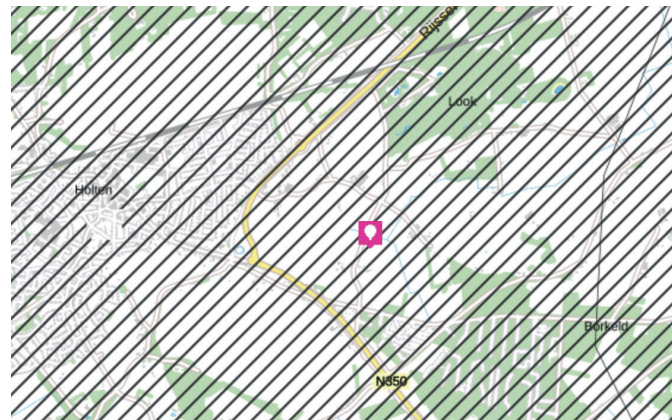


Wonen in de groene omgeving (bron: omgevingsvisie overijssel)

Laag van de beleving: Donkerte gebied

De locatie ligt in het zogeheten donkerte gebied, waar het 's nachts nog echt donker is en je de sterrenhemel kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is deze gebieden tenminste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Praktisch gezien houdt dit in terughoudend te zijn met verlichting van wegen en erf en lichtbronnen 's nachts te vermijden en selectiever te richten.

Er lopen geen recreatieve netwerken langs het plangebied, wel zijn er twee aanliggende recreatieparken.



Donkertegebied (bron: omgevingsvisie overijssel)

LOP Rijssen-Holten

(Overgenomen uit: Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten)

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is voor de visie gekozen het landschap te verdelen in 11 duidelijk te onderscheiden deelgebieden. Voor elk deelgebied geldt een specifieke visie en opgave. De betreffende locatie valt hierbij onder deelgebied 6, Holter- en Lokerenk en Look, waarbij het landschappelijk beeld uit 1900 het beplantingspatroon bepaald.

Visiekaart LOP Rijssen-Holten, deelgebied 6, Holter- en Lokerenk en Look



plangebied Landuwerweg, naast 9

Bepalend voor het deelgebied Holter- en Lokerenk en Look is de actieve houding die moet worden aangenomen ten gunste van landschapsrestauratie.

Dit deelgebied is een echt verwevingsgebied; verschillende functies lopen door elkaar. Er moet ruimte zijn voor recreatie, wonen, landbouw, water, natuur en cultuurhistorie. Sterker dan in het deelgebied westflank Holterberg zal uitgaan moeten worden van de verschillende ontwikkelingen. De mate waarin nieuwe ontwikkelingen de identiteit van het gebied versterken is mede bepalend voor het al dan niet toestaan van nieuwe initiatieven. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met mogelijke effecten van de ontwikkelingen op het Natura 2000 gebied de Holterberg. Bij het opstellen van het Natura2000 beheerplan is hierover afstemming nodig.

Topografische kaart uit 1900

De topografische kaart uit 1900 (zie pag 8) laat grote open escomplexen zien met stevige groenstructuren en bebouwing, verkaveling en wegen die gebaseerd zijn op het reliëf (stuwwal, zandkoppen en lagere gronden) en het gebruik van het landschap (grote essen met bebouwing op de flanken, slingerende wegen van erf tot erf en landweggetjes naar de heidegronden (begrazing).

Water

Waterintrekgebied

Het plangebied ligt in een waterintrekgebied. Een waterwinning trekt grondwater aan uit een gebied dat groter is dan het grondwaterbeschermingsgebied. De intrekgebieden "leveren" feitelijk het grondwater voor de drinkwatervoorziening. In intrekgebieden zijn functies met risico op grondwaterverontreiniging niet toegestaan, tenzij de beschermingssituatie verbetert.

Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen verzorgt het waterbeheer in het bestemmingsgebied. Een waterschap heeft drie kerntaken: zorg voor waterkwaliteit, -kwantiteit en -veiligheid. Conform het waterbeheer van de 21e eeuw moet bij alle aanpassingen in het watersysteem uitgegaan worden van het principe: vasthouden, bergen, afvoeren.

Hemelwaterafvoer

Voor de hemelwaterafvoer van de nieuwbouw geldt dat al het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen, waar het wordt hergebruikt of kan infiltreren in de bodem.

Gemiddelde grondwaterstand, bodem en hoogte

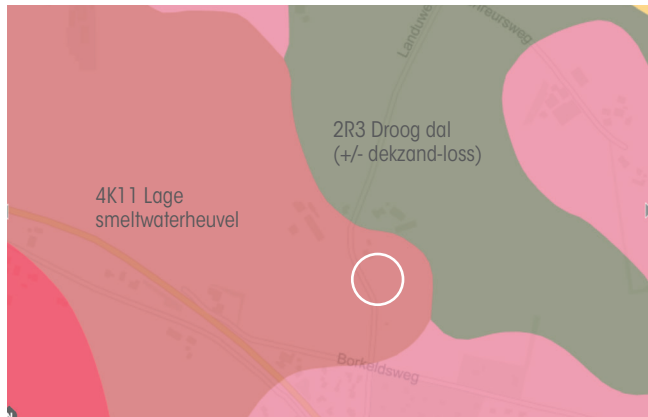
De geomorfologische kaart laat over het hele kavel een lage smeltwaterheuvel zien. Deze is ook weer goed terug te zien op de hoogtekaart (bruin-geel) met de overgang naar het lagere dal (groen-blauw). Dit is de natuurlijke laag van het landschap en bestaat uit grind en grof

zand. De bodemkaart laat hoge zwarte enkeerdgronden zien, ontstaan door het gebruik van heideplaggen binnen het potstalsysteem. Hierdoor is de grond verder opgehoogd en verrijkt.

Natuur

Het kavel valt niet onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000-gebied.

Wel valt het onder het behouden en versterken van de verspreide bos- en natuurwaarden buiten het NNN, als leefgebied droge dooradering. Deze gebieden dragen veelal bij aan de essentiële gebiedskenmerken en dienen daarom behouden te blijven. Hiervoor geldt dat aantasting alleen is toegestaan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waarin niet op een andere manier kan worden voorzien. Dergelijke ingrepen dienen vervolgens voldoende te worden gecompenseerd.



De geomorfologische kaart (bron: bodematlas, provincie Overijssel)

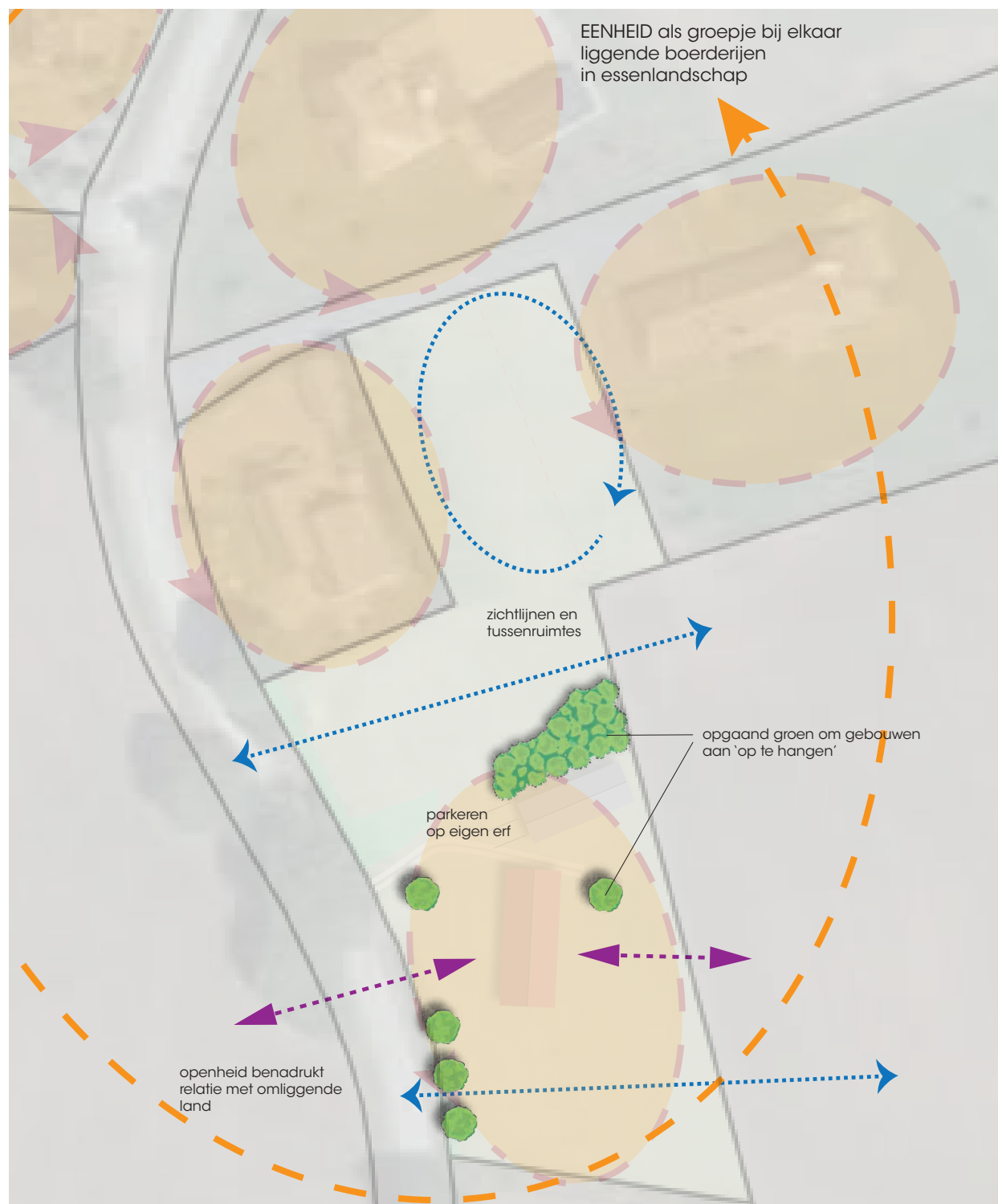
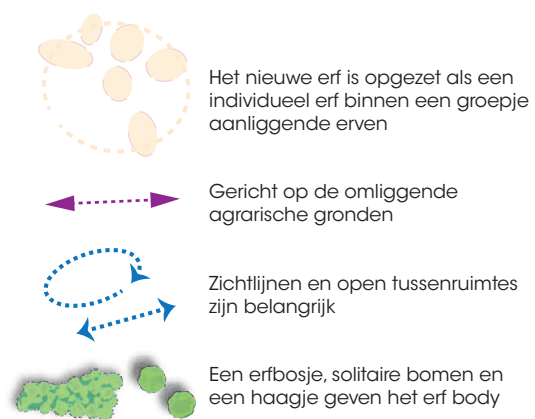


Bodemkaart (bron: bodematlas en bodemdata.nl)



Hoogtekaart (bron: ahn.nl)

3. Verantwoording landschappelijke inpassing



Eenheid erf creëren	Het erf wordt opgezet als een individueel erf binnen een groep boerderijen in het essenlandschap. Het bevat daardoor minimaal 2 gebouwen: een woonhuis en een bijgebouw/schuur met een eigen erfontsluiting
Landschappelijke inpassing woning	Opgaand groen als een erfbosje (vogelbosje) en solitaire bomen geven het nieuwe erf body. Dit zorgt ervoor dat de woning aan het groen wordt opgehangen en niet verloren in de ruimte staat.
Woning in relatie met omliggende gebouwen	De woning is een individuele boerderij en moet daardoor passen bij de groep die al aanwezig is. Dus ook een uitstraling als boerderij krijgen met lage goten en gebiedseigen materialen, kleuren en kenmerken, zoals een wolfskap. Echter mag dit een eigentijds karakter hebben. Belangrijk is dat dit de eerste boerderij is die gezien wordt, komend vanaf het zuiden van de Landuwerweg, en als zodanig beeldbepalend in het landschap.
Landelijk beeld 'voor' versterken	In een essenlandschap is de relatie met de omliggende gronden heel kenmerkend. Door de voortuin mooi open te laten in plaats van af te sluiten wordt dit benadrukt. Binnen de groep boerderijen is al een grote fruitgaard opgezet. Het is erg veel om bij deze woning ook nog eens een fruitgaard te maken. Een enkele fruitboom is wel kenmerkend, zoals een kastanje of walnoot.
Versterken identiteit landschap	Het essenlandschap is een grillig opgezet landschap dat zich heeft gevormd naar het reliëf en de bruikbaarheid van het landschap. Akkers op de hogere delen, boerderijen tegen de flanken en vee op de laagtes. Wegen liepen grillig van boerderij naar boerderij en er ontstond een schapendrift, waar het vee vanaf een gezamenlijke brink naar de heidegronden werd geleid. Door de woning niet recht op het kavel te plaatsen past dit beter bij het grillig opgezette landelijke beeld.
Zichtlijnen en open ruimtes	Tussen de onderlinge boerderijwoningen is het nodig open ruimtes en zichtlijnen te creëren, zowel in het kader van onderlinge privacy en zichtassen als voor het straatbeeld.
Versterken natuur- en beleefswaarden	Door toepassen van verschillende landschapselementen met besdragende bomen en struiken, solitaire bomen en kruidenrijk grasland ontstaat een gevarieerd aanbod ten gunste van biodiversiteit. Een meerwaarde voor natuur en beleefbaarheid.

4. Erf- en landschapsplan

Het kavel ligt bij een groep boerderijen. Deze bebouwing in groepjes tegen de flanken van een es (enk) is kenmerkend in het essenlandschap. Vaak had men een gezamenlijke brink waar 's nachts de schapen verbleven en liepen vanaf hier landweggetjes tussen de essen door naar de woeste (weide-) gronden. Het nieuwe kavel met boerderij versterkt dit beeld en geeft het geheel een uitstraling van zo'n groepje boerderijen.

Het landschapsplan richt zich op het inpassen van één woonkavel. Om het beeld van een groep individuele boerderijen te versterken mag het erf ook die individuele uitstraling hebben met minimaal twee gebouwen en een eigen karakter.

Alle boerderijen liggen aan de akkers en zijn functioneel met elkaar verbonden. Woningen en schuren lijken vaak willekeurig op het erf gerangschikt. Om een landelijke uitstraling en herkenbare identiteit van een oud zand-landschap te versterken is de woning een slag gedraaid ten opzicht van de weg. De openheid naar de achterliggende akker laat de relatie erf-akker zien.

Rond de erven was vaak zware beplanting. Het erfbosje (vogelbosje) geeft verbinding en privacy binnen de geclusterde boerderijen. De solitaire bomen op het erf geven tevens ophanging en volume, zodat de woning niet verloren in het landschap staat. Een lage haag langs het 'voor' geeft een mooi erfensemble en past goed in het straatbeeld.

Het erfgroen is zo geplaatst dat het privacy respecteert als zichtassen geeft vanuit naastgelegen woningen.



Referentiebeeld
'landelijk'
(foto: Pinterest zoekma-
chine)

Erfinrichtingsplan



LEGENDA



Bebouwing

De woning met bijgebouw vormen een individueel erf. Naast een boerderijwoning komt minimaal 1 bijpassend bijgebouw. Door toepassen van herkenbare Twentse kenmerken van een oude boerderij, als een wolfskap, wordt het karakter van de ligging in een oud zandlandschap versterkt.

Bouwregels vanuit bestemmingsplan en landschapsvisie:

- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³, met een max. bouwhoogte van 10 m en een max. goothoogte van 3,5 m.
- De woning heeft de bouw en uitstraling van een oude boerderij.
- De woning met bijgebouwen vormen een eenheid in

streekeigen kleuren en materialen.

- De woning met bijgebouw refereert in vormgeving aan streek en traditie, in een eigentijdse vormtaal.

Parkeren, ontsluiting en verharding

De nieuwe erfontsluiting komt aan de Landuwerweg ten hoogte van de bestaande duiker. Als verhardingsmateriaal is halfverharding, gebakken klinkers of natuursteen in aardse kleuren (geen betonklinkers) geschikt (zie sfeerbeeld landelijke oprit).

Parkeren gebeurt op het eigen perceel, in aansluiting op de erfontsluiting. Bij voorkeur wordt het parkeerdeel voorzien van grastegels of halfverharding om grote aaneengesloten delen verharding te voorkomen.

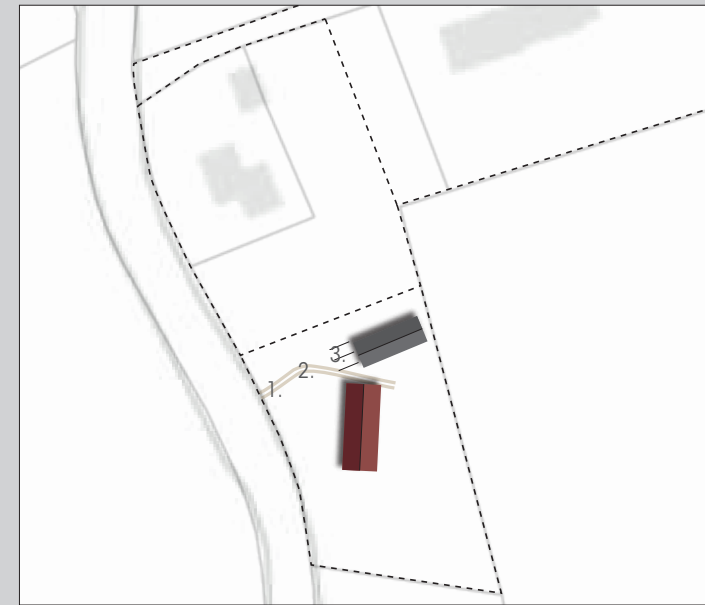
Perceelverdeling en bebouwing voor ...



LEGENDA

- kadastrergrens
- - - nieuwe perceelgrens
- nieuwe woningen
- nieuwe bijgebouwen
- 1. erfontsluiting
- 2. (half-) verharding oprit
- 3. parkeerplek

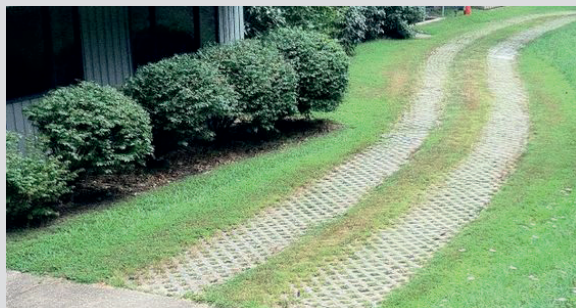
...en na



Referentiebeeld boerderijwoningen
(foto's: Pinterest zoekmachine)



Referentiebeeld landelijke oprit
(bron: Pinterest zoekmachine)



Grastegels als 'karrenspoor'



Grind (halfverharding) met rand van stenen



Gebakken klinkers

Kenmerkende groenstructuren

Het erfgroen is zo geplaatst dat het body geeft voor de nieuwe bebouwing en tevens zowel privacy respecteert als zichtassen geeft vanuit naastgelegen woningen. Gebruikte beplanting is geschikt voor toepassing in een oud zandlandschap.

Erfbosje - vogelbosje

Een vogelbosje is een erfbosje van voornamelijk besdragend inheems plantgoed. Het vogelbosje geeft het bestaande erf meer body en geeft verbinding met de erachterliggende gebouwen. Daarnaast geeft het een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld en versterkt het de natuurwaarde van het plangebied.



Zoete kers (*Prunus avium*) als solitair (foto: Pinterest)

Struweelhaag

Een struweelhaag is een wild uitgroeïende haag van enkele besdragende struiken, die zonodig bijgesnoeid kan worden. Dit geeft beleavings- en natuurwaarde en is minder statisch dan een strakke haag. Geschikt hiervoor zijn: *Crataegus monogyna* (meidoorn), *Rosa canina* (hondsroos), *Prunus spinosa* (sleedoorn), *Viburnum opulus* (Gelderse roos)

Solitaire bomen

De toegepaste solitaire bomen zijn in 3 typen te verdelen. Ten eerste komen er 3 haagbeuken langs de Landuwerweg. De zuilvormige cultivar 'Frans Fontaine' heeft een mooie opgaande vorm en is goed te snoeien. De cultivar 'Fastigiata' kan op latere leeftijd erg breed uitgroeien. De haagbeuken geven variatie in het straatbeeld van met



Grasveld met kruidenrijke grasrand (foto: Pinterest zoekmachine)

name eiken (variatie blijkt belangrijk als een soort door ziekte wegvalt) en heeft natuurwaarde (oa voor vlinders). De vruchtdragende bomen in de weide geven hier een landelijk tintje en verbinden de gebouwen rondom. Stevige karakteristieke solitaire bomen geven het nieuw in te richten erf karakter.

Lage haag

Om het nieuwe erf in te kaderen wordt (deels) een lage haag toegepast. Geschikt in het landschapsbeeld is een haag van *Crataegus monogyna* (meidoornhaag), *Fagus sylvatica* (beuk), *Carpinus betulus* (haagbeuk) of een *Acer campestre* (esdoorn).

Bloemenweide of bloemrijke graslandrand

Een bloemenweide is een waardevolle aanvulling in het landschap. Het heeft naast belevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen (belangrijk bij bevruchting boomgaard)

Voor aanvullend erfgroen: zie bijlage beplanting.



Beukenhaag winterbeeld (foto: tenhoven-bomen)



Beukenhaag zomerbeeld (foto: boomkwekerij Kelder)

Kwaliteitsimpuls- beplantingsplan



1. vogelbosje
2. struweelhaag
3. solitaire boom in weide
4. solitaire boom in tuin
5. solitaire laanboom
6. lage haag
7. bloemrijk grasland (-rand)

landschapselement	soort	maat	aantal	percentage	toepassing	beheer-eindbeeld
Vogelbosje	Boomvormers: Mespilus germanica (mispel), Prunus avium (zoete kers), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent)	mt 80-100	n.t.b.	max. 10%		Gefaseerd hakhoutbeheer. Max 10% boomvormers laten staan
	Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Ribes sanguineum (rode bes), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egellantier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus mas (gele kornoelje), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Ribes uva-crispa (kruisbes), Crataegus monogyna (meidoorn),	bosplantsoen, mt 60-100	n.t.b.	min. 90%	Max. 500 m ² ; Min. 5 soorten gebruiken; in driehoeksverband; plantafstand 1,5 m; Struiken uitplanten in groepen van 5-7 st per soort	
Struweelhaag	Struiklaag: Crataegus monogyna (meidoorn), Rosa canina (hondsroos), Prunus spinosa (sleedoorn), Viburnum opulus (Gelderse roos)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	150 st		enkele rij; 2 st/m ¹	Vrij uit laten groeien tot brede haag. Snoeien alleen wanneer nodig
Solitaire boom in weide	Mespilus germanica (mispel), Prunus avium (zoete kers), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent)	mt 80-100	3			Vrij uit laten groeien
Solitaire boom in tuin	Aesculus hippocastanum (paardekastanje)/ Prunus avium (zoete kers)/ Juglans regia (walnoot)/ Castanea sativa (tamme kastanje)	min. mt 10-12 met kluit	2		Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
Solitaire laanboom	Carpinus betulus (haagbeuk), bijv de zuilvormige cultivar 'Frans Fontaine'	min. mt 10-12 met kluit	3		Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
Lage haag	Fagus sylvatica (beuk), Carpinus betulus (haagbeuk)	mt 80-100	n.t.b.	100%	enkele rij; 5 st/m ¹	Max hoogte 80 cm.
Bloemrijke grasrand	Kruidenrijk mengsel naar keuze	zaaimengsel	n.t.b.		uitzaaien	Maaien en afvoeren 1 á 2 x/jr (najaar en eventueel voorjaar)

Vogelvriendelijke beplanting

Het gezicht van de tuin wordt voor het grootste deel bepaald door de beplanting. Daarom is het belangrijk om goed na te denken welke bomen, struiken en planten je wilt aanplanten in de tuin.

Solitaire bomen (uitzicht, voedsel, veiligheid en voortplanting)

Zwarte els *Alnus glutinosa*
Ruwe berk *Betula pubescens*
Zachte berk *Betula pubescens*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Beuk *Fagus sylvatica*
Hulst *Ilex aquifolium*
Appelboom *Malus* (diverse soorten)
Zoete kers *Prunus avium*
Morel *Prunus cerasus*
Pruim *Prunus domestica*
Kroosjes *Prunus domestica* ssp. *insititia*
Vogelkers *Prunus padus* 'Albertii'
Zomereik *Quercus robur*
Meelbes *Sorbus aria*
Lijsterbes *Sorbus aucuparia*

Hagen (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Veldesdoorn *Acer campestre*
Haagbeuk *Carpinus betulus*
Meidoorn *Crataegus monogyna*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Hondsroos *Rosa canina*
Taxus baccata

Heesters (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Drents krentenboompje *Amelanchier lamarckii*
Broodboom *Aucuba japonica*
Zuurbes *Berberis aggregata*
Witte kornoelje *Cornus alba*
Rode kornoelje *Cornus sanguinea*

Hazelaar *Corylus avellana*
Dwergmispel *Cotoneaster spec.*
Tweestijlige meidoorn *Crataegus laevigata*
Eenstijlige meidoorn *Crataegus monogyna*
Olijfwilg *Elaeagnus multiflora*
Kardinaalsmuts *Euonymus europaeus*
Struik-klimop *Hedera helix* 'Arborescens'
Duindoorn *Hippophae rhamnoides*
Hulst *Ilex aquifolium*
Hulst *Ilex verticillata*
Jeneverbes *Juniperus communis*
Mahonie *Mahonia japonica*
Taxus baccata
Glansmispel *Photinia villosa laevis*
Sleedoorn *Prunus spinosa*
Vuurdoorn *Pyracantha coccinea*
Zwarte bes *Ribes nigrum*
Aalbes *Ribes rubrum*
Vuilboom/sporkehout *Rhamnus frangula alnus*
Bosroos *Rosa arvensis*
Hondsroos *Rosa canina*
Franse roos *Rosa gallica*
Bergroos *Rosa glauca*
Kaneelroos *Rosa majalis*
Egelantier *Rosa rubiginosa*
Rimpelroos *Rosa rugosa*
Dauwbraam *Rubus caesius*
Framboos *Rubus idaeus*
Gewone braam *Rubus fruticosus*
Braam *Rubus laciniatus*
Gewone vlier *Sambucus nigra*
Trosvlier *Sambucus racemosa*
Sneeuwbes *Symphoricarpos albus*
Blauwe bes *Vaccinium corymbosum*
Vossebes *Vaccinium vitis-idaea*
Gelderse roos *Viburnum opulus*